

作成日：2020年3月10日

不動産市況レポート

2020年3月

■今月のTOPICSデータ

マーケット全体で捉えるのは危険？築年数ごとの中古マンション成約事情 2

■[最新版]不動産市況マンスリーデータ

・住宅着工戸数（総計・持ち家・賃貸・分譲住宅） 3
・首都圏中古マンション成約状況 5
・首都圏新築マンション成約状況 5

■[最新版]経済市況マンスリーデータ

・各種金利の推移 6
・物価指数の推移 7
・10年物国債利回りとTOPIXの推移 7



発行元 一般社団法人 住宅・不動産総合研究所

〒104-0045 東京都中央区築地1-3-4 築地ニイクラビル6階

TEL(代表):03-6264-7720 FAX:03-6264-7721

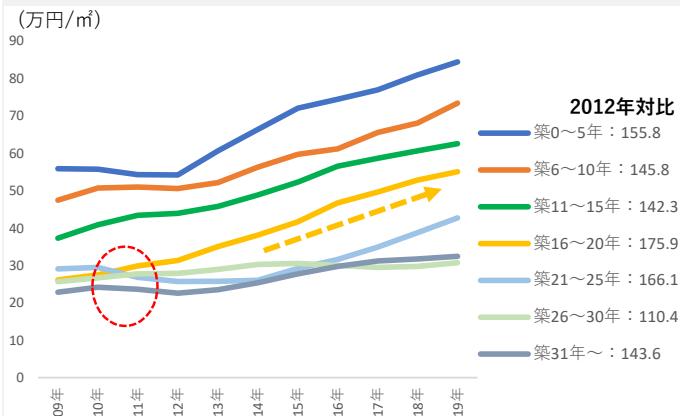
※本レポートは不動産に関する参考となる情報の提供を目的としています。本レポートはあくまでも過去の情報であり将来の市場環境や不動産に関する投資の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません。※本レポートに掲載している情報に関しては、万全を期しておりますが、その正確性を保証するものではありません。

今月のTOPICSデータ

マーケット全体でとらえるのは危険？築年数ごとの中古マンション成約事情

■首都圏中古マンション成約価格 全体では140%上昇も、110%の上昇に留まる築年数も。

図表1：築年数別 首都圏中古マンション成約㎡単価の推移

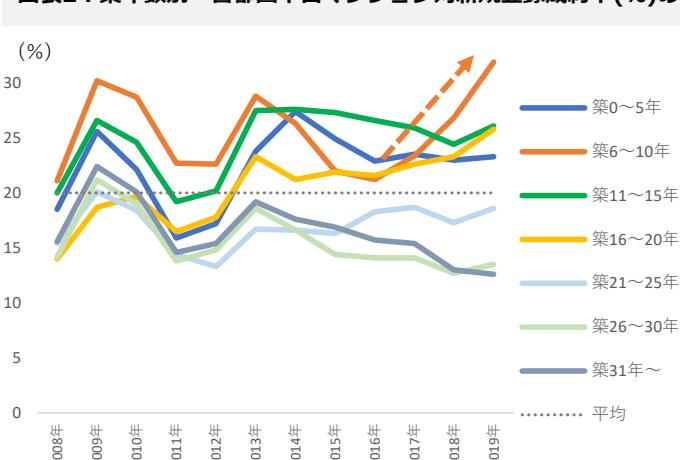


中古マンションの価格が2013年から上昇が鮮明になっているのは既知の事実ですが、実は築年数別でみると、状況はそれそれで変わってきます。2012年から2019年にかけて成約㎡単価が最も上昇したのは175.9%増の築16年から20年の層。この層は2010年頃までは、築21年以上の物件と同水準の価格でしたが、大きく抜きんでた状況です。一方で、築26年から30年は110.4%増と、それほど上昇していないようです。

(公益財団法人東日本不動産流通機構資料より作成。以下同じ。)

■成約率は二極化が進んでいる

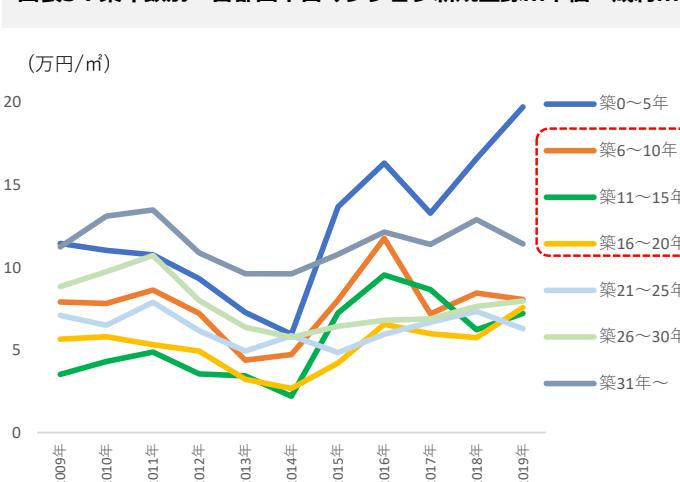
図表2：築年数別 首都圏中古マンション対新規登録成約率(%)の推移



次に「対新規登録成約率」（成約件数/新規登録件数）を見てみます。価格上昇が鮮明になり始めた2013年までは、比較的成約率はどの築年数でも同じようなトレンドを見せていましたが、それ以降は、築年数ごとに異なる変化が見られました。中でも、築20年まではこの期間の全体の平均値20%を上回っており、特に最近では築6～10年が動きがいいようです。新築物件の価格が高騰する中で、中古マンションへターゲットを変更するケースが増えていることが一つの要因として考えられます。

■築5年以内は新規登録と成約での価格差が拡大

図表3：築年数別 首都圏中古マンション新規登録㎡単価－成約㎡単価の推移



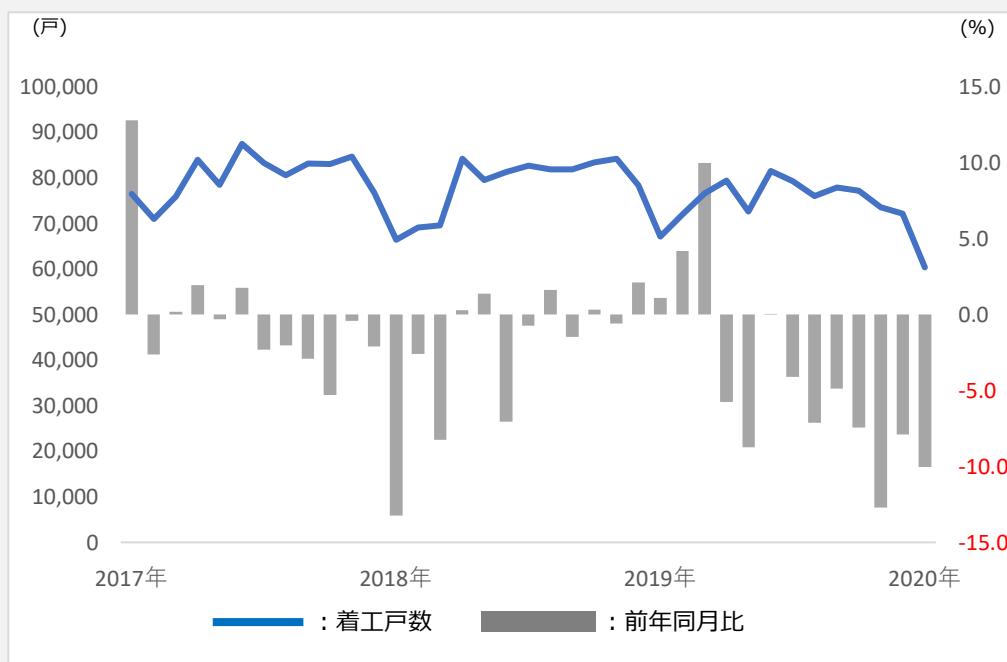
最後に、新規登録㎡単価と成約㎡単価の差の推移を見てみます。近年築0～5年の差が大きく、2019年では価格差が㎡単価で20万円とかなり開きがあるようです。一方で、築6年～20年までの物件では、新規登録価格と成約価格の差が小さくバランスが保てているようです。このことは、図表2で見たように築6年～20年までの物件の成約率が上昇している一因と考えられるのではないかでしょうか。

(黒山佑子)

不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（総計）

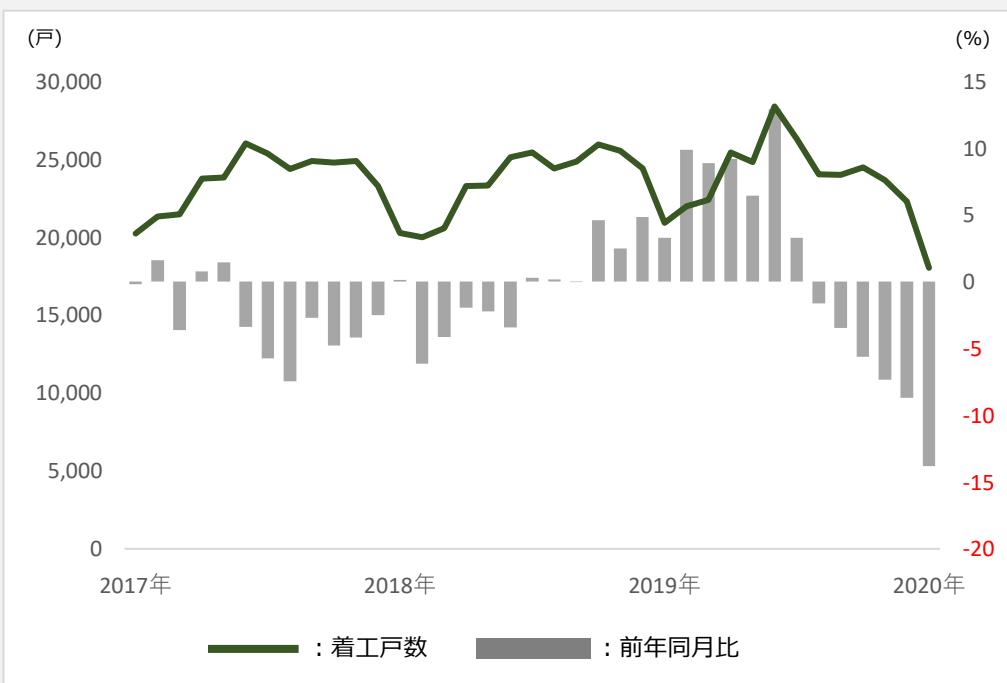
1月 度住宅着工戸数（総計） 60,341戸 前年同月比 -10.06%



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（持ち家）

1月 度住宅着工戸数(持ち家) 18,037戸 前年同月比 -13.80%

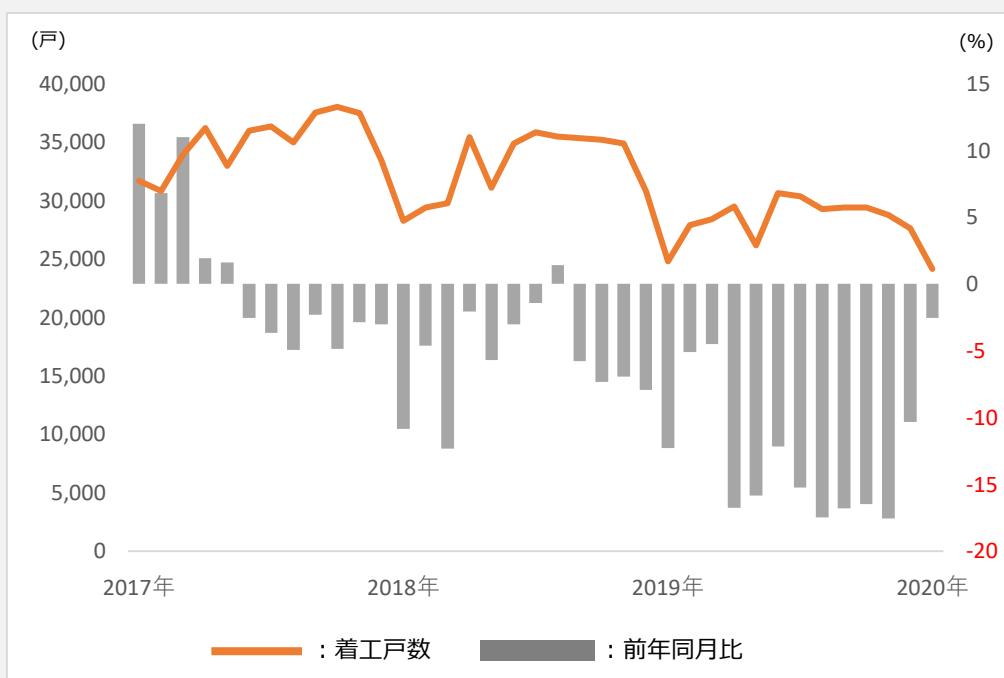


(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（貸家）

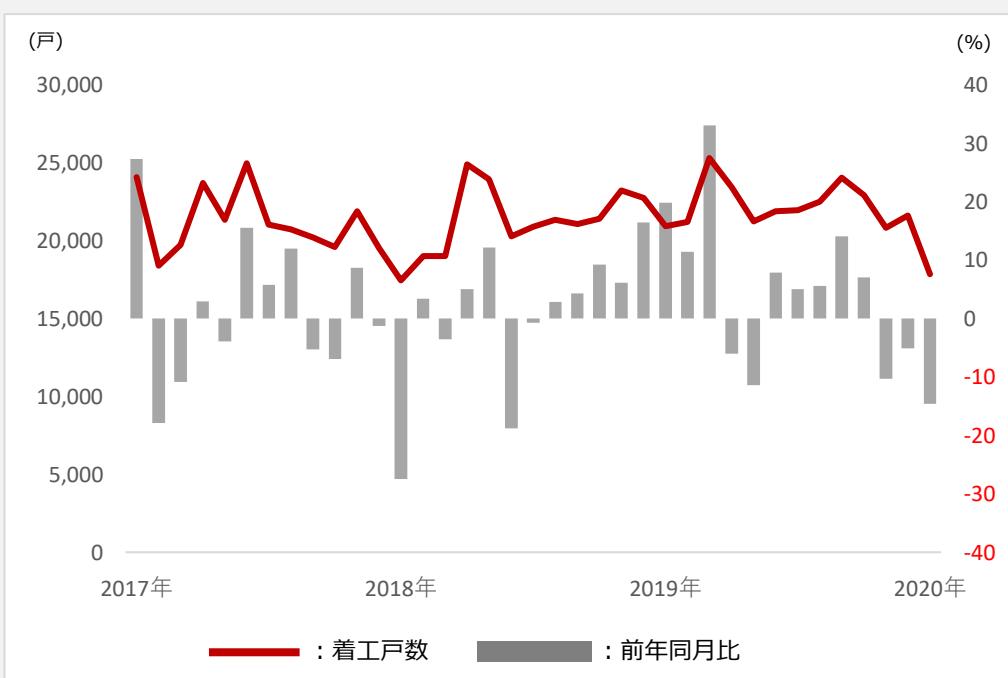
1月 度住宅着工戸数（貸家） 24,147戸 前年同月比 -2.54%



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（分譲住宅）

1月 度住宅着工戸数(分譲住宅) 17,856戸 前年同月比 -14.61%



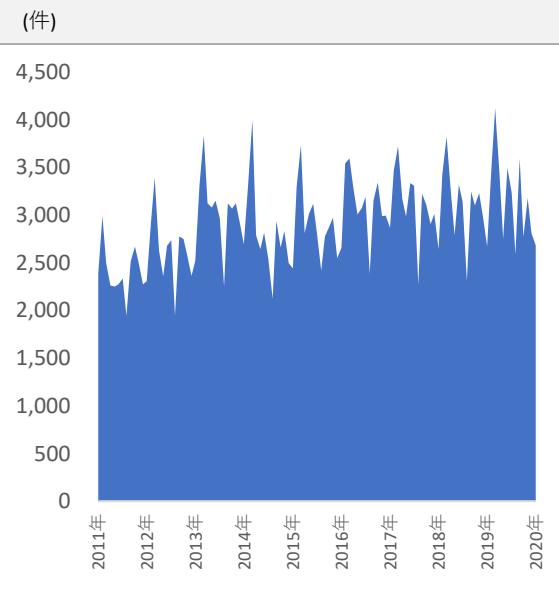
(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

不動産市況マンスリーデータ

首都圏中古マンション成約状況

■成約件数の推移

2020年 1月 2,680件
前年同月比 0.49%



■成約m²単価の推移

1月 56.29万円/m²
前年同月比 2.55%

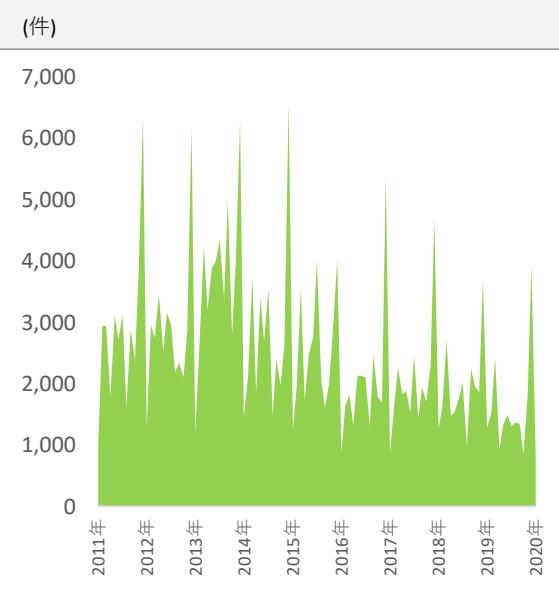


(出典) 公益財団法人 東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

首都圏新築マンション成約状況

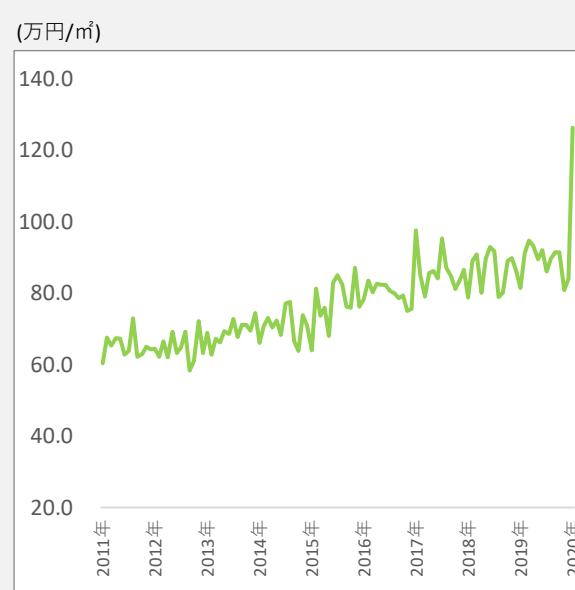
■成約件数の推移

2020年 1月 784件
前年同月比 -38.89%



■成約m²単価の推移

1月 126.20万円/m²
前年同月比 55.23%

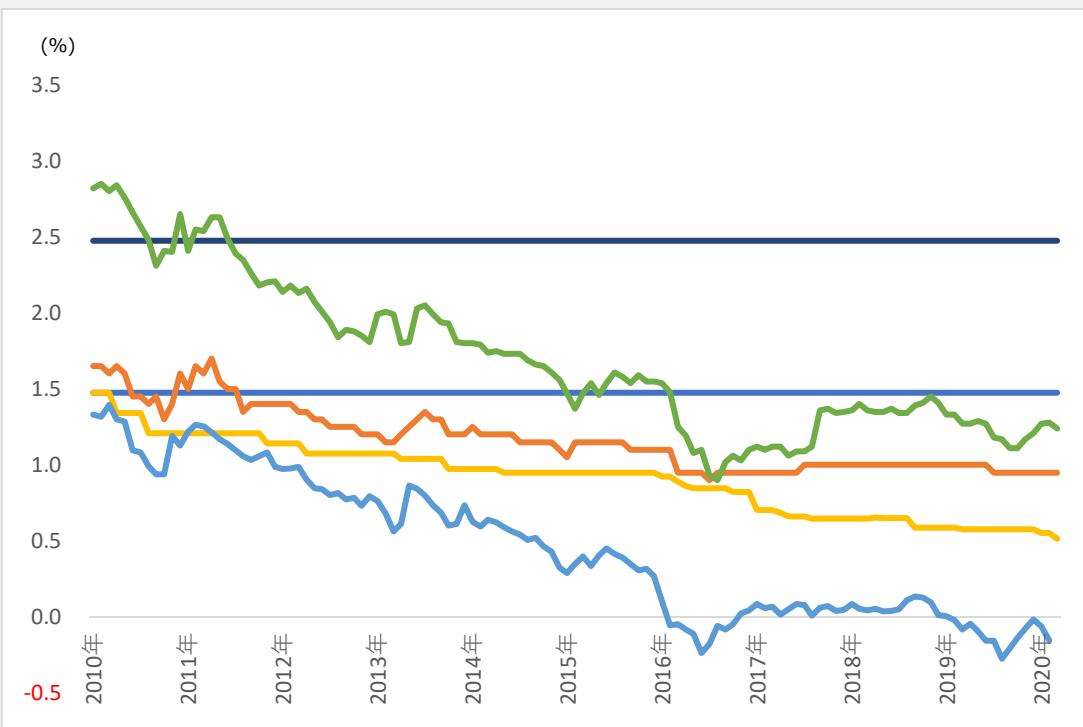


(出典) (株)不動産経済研究所「首都圏・近畿圏マンション・建売市場動向」

経済市況マンスリーデータ

各種金利の推移

	金利	前月比(ポイント)
3月 フラット35最多金利	1.240%	↑ 0.010
3月 都市銀行変動金利（優遇）平均金利	0.514%	→ 0.000
2月 10年物国債利回り(期末値)	-0.153%	↓ -0.092



—— 短期プライムレート：都市銀行が短期プライムレートとして自主的に決定した金利のうち、最多金利を採用。(出典)日本銀行HP

—— 長期プライムレート：「最も信用度の高い一流企業に対する銀行からの最優遇貸出金利」で、貸出期間が1年以上のもの。みずほ銀行が公表した金利を採用。(出典)日本銀行HP

—— 都市銀行住宅ローン変動金利(基準金利)：都市銀行各行の中央値を採用。(出典)各金融機関公表資料

—— 都市銀行住宅ローン変動金利(優遇)：メガバンクの優遇金利を独自に集計し、平均化したもの。

—— 10年物国債利回り：流通市場における固定利付国債の実勢価格に基づいて算出した10年物国債の半年複利金利（半年複利ベースの最終利回り）(出典)日本銀行

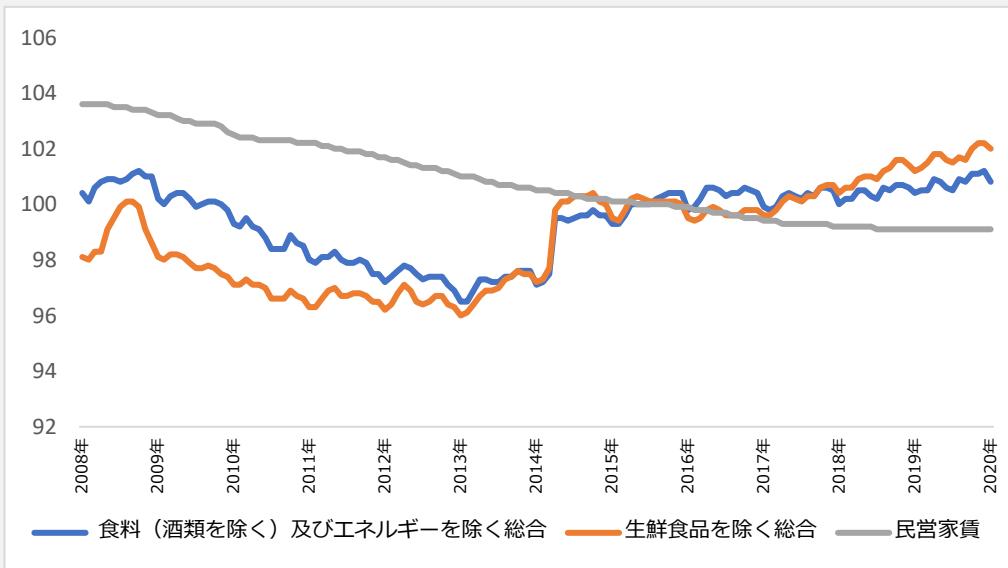
—— フラット35：取扱金融機関が提供する金利で最多金利を採用。返済期間21年以上の金利（融資金額9割以下）。(出典)住宅金融支援機構

経済市況マンスリーデータ

物価指数の推移

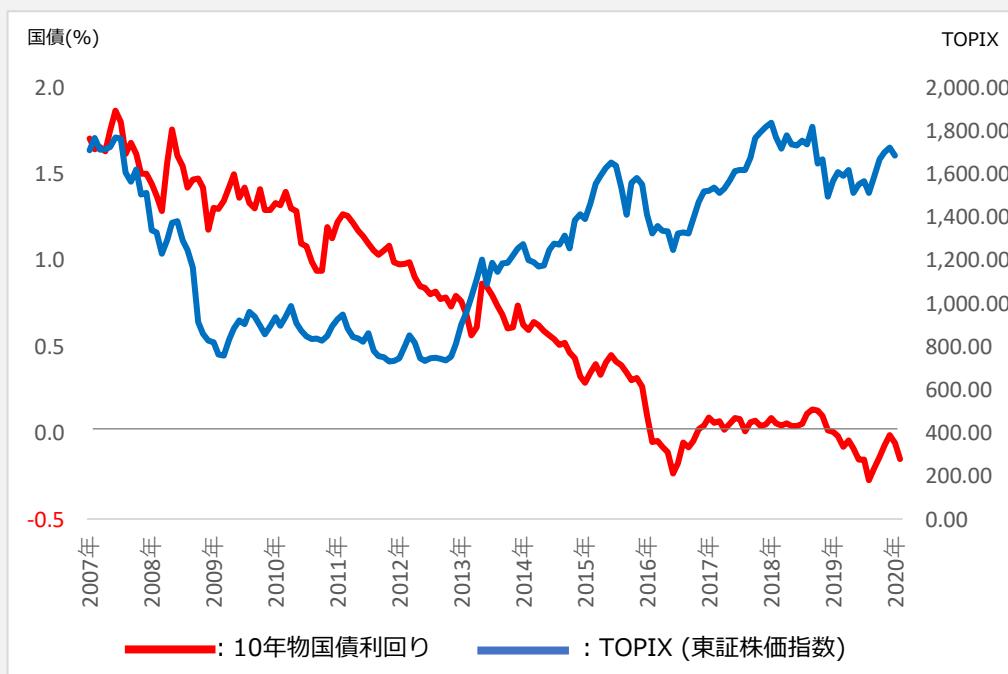
	指数	前年同月比
1月 食料（酒類を除く）及びエネルギーを除く総合	100.8	0.40%
生鮮食品を除く総合	102.0	0.79%
民営家賃	99.1	0.00%

(2015年=100)



(出典) 総務省統計局「消費者物価指数」

10年物国債利回りとTOPIXの推移



(出典)日本銀行、東京証券取引所